

Exposé

Wohnung in Berlin

Familiendomizil in bester Lage mit großzügiger Grünanlage



Objekt-Nr. OM-455009

Wohnung

Verkauf: **264.000 €**

Böhlener Str.59
12627 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	59,76 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	59,76 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	277 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese wunderschöne und sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre ideale Raumaufteilung und ihr angenehmes Wohnambiente. Alle Zimmer sind separat begehbar und bieten dadurch ein komfortables und praktisches Wohngefühl ideal für Familien mit Kind, Paare oder auch Berufstätige im Homeoffice.

Die Wohnung verfügt über ein helles Wohnzimmer, zwei weitere gut geschnittene Zimmer, eine großzügige Küche mit vorhandener Einbauküche sowie ein großes und gepflegtes Badezimmer. Durch die durchdachte Aufteilung wirken die Räume freundlich, offen und einladend.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige und schöne Umgebung, die eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Ein Stellplatz direkt vor der Tür sorgt zusätzlich für hohen Komfort im Alltag.

Die Wohnung wird teilmöbliert verkauft. Die vorhandene Einbauküche sowie weitere Ausstattungen verbleiben in der Wohnung und sind bereits im Kaufumfang enthalten.

Eine ideale Wohnung für alle, die gepflegtes Wohnen in schöner Lage genießen möchten.

Ausstattung

Diese wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung präsentiert sich als echtes Schmuckstück und überzeugt durch ihren sehr gepflegten Zustand sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Alle drei Zimmer sind separat begehbar und bieten dadurch ein angenehmes, komfortables Wohngefühl – ideal für Familien, Paare oder auch als Kapitalanlage.

Die Wohnung verfügt über eine vorhandene Einbauküche sowie helle und freundlich geschnittene Räume mit einer angenehmen Wohnatmosphäre. Besonders hervorzuheben ist der gepflegte Gesamteindruck der Wohnung, die mit viel Liebe instand gehalten wurde.

Bereits der Eingangsbereich des Hauses vermittelt einen sehr positiven Eindruck. Das gesamte Haus befindet sich in einem hervorragenden und äußerst gepflegten Zustand. Auch die Wohnanlage wird durch den Hausmeisterservice kontinuierlich betreut und gepflegt, sodass sich das gesamte Umfeld jederzeit ordentlich und einladend präsentiert.

Ein trockener und sauberer Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst attraktive Immobilie mit viel Charme und Wohlfühlcharakter eine Wohnung, die man mit Recht als echtes Schmuckstück bezeichnen kann.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung eignet sich hervorragend zur Selbstnutzung für Familien mit einem oder zwei Kindern. Durch die praktische Aufteilung mit drei separat begehbaren Zimmern sowie die angenehme und familienfreundliche Umgebung bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause.

Gleichzeitig stellt die Wohnung auch eine äußerst interessante Kapitalanlage dar. Die Immobilie wurde bisher erfolgreich als Kapitalanlage genutzt und war durchgehend vermietet, sodass kein Leerstand bestand. Aufgrund der beliebten Wohnlage, der guten Aufteilung und des gepflegten Gesamtzustandes bietet die Wohnung weiterhin sehr gute Vermietungsmöglichkeiten sowie attraktive Renditechancen.

Ein weiterer großer Pluspunkt dieser Immobilie ist die sehr gute Parksituation direkt vor dem Haus. Es stehen ausreichend Parkmöglichkeiten unmittelbar vor der Tür zur Verfügung – ein echter Vorteil und eine Besonderheit in Berlin.

Somit eignet sich diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger gleichermaßen

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage im beliebten Berliner Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Die Umgebung ist besonders familienfreundlich und zeichnet sich durch viel Grün, eine angenehme Nachbarschaft sowie eine sehr gute Infrastruktur aus. Hier verbindet sich ruhiges Wohnen mit allen Vorteilen des städtischen Lebens.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und verschiedene Einzelhandelsgeschäfte. Auch gemütliche Cafés, Restaurants und kleine gastronomische Angebote sind schnell erreichbar und bieten eine angenehme Vielfalt für den Alltag.

Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv, da sich Kindergärten, Schulen sowie Spielplätze in der näheren Umgebung befinden. Die ruhigen Straßen und die vielen Grünflächen schaffen eine angenehme und sichere Wohnatmosphäre.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. U-Bahn, Bus- und Tramverbindungen sind bequem erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Berliner Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Auch mit dem Auto sind wichtige Verkehrswege gut erreichbar.

Zahlreiche Grünanlagen und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannter Freizeitgestaltung im Freien ein. Die Wohnlage bietet somit eine ideale Kombination aus Ruhe, Komfort und guter Erreichbarkeit.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Wohnlage mit hoher Lebensqualität – ideal für Familien, Paare oder Kapitalanleger.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	86,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Führ



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Exposé - Galerie



Wohnzimmer